

Dr. Oláh Dávid István

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara

Kasz:36074026

Iroda/Office: 4024 Debrecen, Rákóczi u. 2-32. fszt., 2. ajtó

Aliroda: 4281 Létavértes, Rózsa utca 1.

Tel: 0036309658750

E-mail: info@olahdavidugyved.hu

Fogorvosi praxisjog adásvételi előszerződés

Amelyet létrejött egyrészről

Dr. Szilágyi Lilla Gabriella (születési neve: Szilágyi Lilla Gabriella, születési ideje, helye: Nyírbátor, 1994.06.22., anyja neve: Gál Gabriella, sz.sz.: 2-940622-5606, adóazonosító jele: 8465582025., szig. sz.: 807333ME, magyar állampolgár alapnyilvántartási száma: 93833, diploma száma: 95/2022/FO, fogorvos) 4032 Debrecen, Békessy Béla utca 9. A. lph. 5. emelet 2. ajtószám alatti lakos – továbbiakban, mint **eladó** - másrészről –

Negin Mansouri (születési neve: Negin Mansouri, születési ideje, helye: Mashhad (Irán), 1985. november 29., anyja neve: Narges Attaran, tartózkodási engedély száma: 001113664, útlevele száma: P61206960, adóazonosító jele: 8434314681, iráni állampolgár alapnyilvántartási száma: 92670, diploma száma: 20/2021/FO, fogorvos) 4024 Debrecen, Hatvani István utca 24., 2. emelet, 6. ajtó alatti lakos továbbiakban, mint **vevő** - **(együttesen: Szerződő felek, vagy felek)** az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv 6:73.§ alapján adásvételi előszerződést kötnek az alábbi tartalommal:

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy Dr. Szilágyi Lilla Gabriella eladó kizárólagosan rendelkezik a 4071 Hortobágy, József Attila utca 1. szám alatti telephelyen, területi ellátási kötelezettséggel működtetett 090096103 ÁNTSZ azonosító számú vegyes fogászati praxis működtetési jogával (a továbbiakban: praxisjog).

3./ Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi előszerződésben foglalt feltételek maradéktalan teljesülése esetén Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 2./ pontban körülírt praxisjogot a kölcsönösen kialakított és megállapított 3.000.0000.- Ft, azaz hárommillió forint vételárért.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő Eladó részére a praxisjog vételárát az alábbiak szerint fizeti meg:

Dental practice law Preliminary contract of sale

made between

Gabriella Lilla Dr. Szilágyi (born name: Szilágyi Lilla Gabriella, born place and time: Nyírbátor, 22/06/1994, mothers name: Gabriella Gál, sz.sz.: 2-940622-5606, TAX ID: 8465582025., Identity Card number.: 807333ME, Hungarian Citizen, registration number:93833, diploma number: 95/2022/FO, dentist, address: 5/2 building A, 9th Békessy Béla street Debrecen 4032) hereinafter referred to as **seller**, on the other hand

Negin Mansouri (born name: Negin Mansouri, born place and time: Mashhad (Iran), 29/11/1985, mothers name: Narges Attaran, residence permit number: 001113664, passport number: P61206960, TAX ID: 8434314681, Iranian Citizen, registration number: 92670, diploma number: 20/2021/FO, dentist, address: 2/6 24th Hatvani István street, Debrecen) hereinafter referred to as **buyer** (collectively referred to as "Contracting Parties or Parties") under the following conditions:

1./ The Contracting Parties agree to conclude a preliminary contract of sale to Section 6:73 of Act V of 2013 on the Civil Code with the following content:

2. / The Contracting Parties hereby declare that Lilla Gabriella Dr. Szilágyi, seller has the exclusive right to operate a mixed dental practice at 1st József Attila Street Hortobágy 4071, with a territorial supply obligation under the 090096103 ÁNTSZ ID number (hereinafter: practice law).

3. / The Parties agree that if the conditions set out in this pre-sale contract are fully fulfilled, the Seller shall sell and the Buyer shall purchase the practice law described in Section 2./ for the mutually agreed purchase price of HUF 3,000,0000, i.e. three million Hungarian Forint.

4. / The Contracting Parties agree that the Buyer shall pay the purchase price of the practice right to the Seller as follows:

DR. OLÁH DÁVID ISTVÁN

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36074026

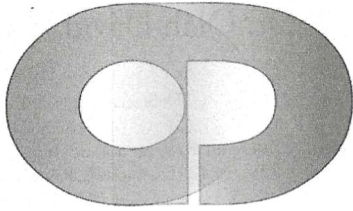
4024 Debrecen, Rákóczi F. u. 2-32. fsz. 2.

Adószám: 56974364-1-29

Szlsz.: CIB Bank Zrt.

10702064-72513361-51100005

1



Dr. Oláh Dávid István

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara

Kasz:36074026

Iroda/Office: 4024 Debrecen, Rákóczi u. 2-32. fszt., 2. ajtó

Aliroda: 4281 Létavértes, Rózsa utca 1.

Tel: 0036309658750

E-mail: info@olahdavidugyv.hu

a.) A vételárból vevő eladó részére 1.000.000.-Ft, azaz egymillió forint összeget átutalással fizet meg a jelen adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg, melyből felek 500.000 Ft-ot foglalónak, míg 500.000 Ft-ot vételárelőlegnek tekintenek.

Vevő a foglalt és a vételárelőleget eladó Erste Bank Zrt.-nél vezetett, 11600006-00000000-49799378 számú bankszámlájára köteles teljesíteni.

A foglalt és vételárelőleg összege a vételárba beszámít.

Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalt összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

Szerződő felek kifejezetten elismerik, hogy eljáró ügyvéd részletesen elmagyarázta a foglalt jogintézményét.

Eladó a jelen adásvételi előszerződés aláírásával az 1.000.000.-Ft, azaz egymillió forint összegű vételárrész megfizetésének tényét elismeri.

b.) Szerződő felek rögzítik, hogy az előleg megfizetését követően fennmaradó 2.000.000.-Ft, azaz kétfélmillió forint összegű vételárhátralékot vevő eladó részére átutalással teljesíti Dr. Szilágyi Lilla Gabriella Erste Bank Zrt.-nél, 11600006-00000000-49799378 számú bankszámlaszámra, a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételárhátralék akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó fenti bankszámlaszámán jóváírásra kerül.

Eladó a megjelölt számlára történő teljesítését saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

5./ Eladó az adás-vétel tárgyát képező praxisjog per-, teher-, igénymentességét szavatolja. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy arra vonatkozóan harmadik személynek nincs olyan

a.) The seller shall pay HUF 1,000,000, i.e. one million Hungarian Forint from the purchase price, by bank transfer at the time of signing this preliminary contract of sale. From the payment the parties consider HUF 500,000 as an earnest money (deposit), while HUF 500,000 is considered as an advance payment on the purchase price.

The buyer is obliged to pay the deposit and the advance payment Sellers bank account hold at Erste Bank Zrt., under account number 11600006-00000000-49799378.

The amount of the earnest money and advance payment is included in the purchase price.

If the contract is performed the earnest money shall be credited to the amount payable. If the contract falls through for reasons attributable to neither or both of the parties, the earnest money shall be returned. The person responsible for the failure of performance shall forfeit the earnest money that he has given, or he shall refund twice the amount of the earnest money he has received.

The contracting parties expressly acknowledge that the lawyer acting has explained in detail the legal institution of the earnest money.

By signing this preliminary contract of sale, the Seller acknowledges the fact of payment of HUF 1,000,000, i.e. one million HUF of the purchase price.

b.) The Contracting Parties agree that the remaining arrears of the purchase price of HUF 2,000,000, i.e. two million Hungarian Forint shall be paid by the Buyer by transfer to the seller's, Dr. Lilla Gabriella Szilágyi bank account driven at Erste Bank Zrt., under 11600006-00000000-49799378 bank account number, at the same time as the final purchase contract is concluded.

The Contracting Parties agree that the arrears of the purchase price shall be deemed to have been paid when they are credited to the above-mentioned bank account number of the Seller.

The Seller acknowledges its fulfillment to the indicated account as fulfillment to its own hands.

5. / The Seller guarantees that the practice law subject to the sale and purchase is free from litigation, encumbrances, and claims. The Seller declares under penalty of perjury that no third party has any right or

DR. OLÁH DÁVID ISTVÁN

ügyvéd

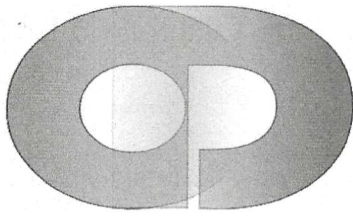
Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36074026 2
4024 Debrecen, Rákóczi F. u. 2-32. fsz. 2.

Adószám: 56974364-1-29

Szlsz.: CIB Bank Zrt.

10702064-72513361-51100005

Dr. Megyei Mansson



Dr. Oláh Dávid István

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara

Kasz:36074026

Iroda/Office: 4024 Debrecen, Rákóczi u. 2-32. fszt., 2. ajtó

Aliroda: 4281 Létavértes, Rózsa utca 1.

Tel: 0036309658750

E-mail: info@olahdavidugyved.hu

joga, jogosultsága, amely vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná.

Eladó a praxisjog igazolására vonatkozóan bemutatja Hortobágy Község Önkormányzatával 2022. szeptember 08. napján kelt feladat-ellátási szerződését a hortobágyi 090096103 ÁNTSZ azonosító számú fogorvosi körzetre (4071 Hortobágy, József A. utca 1.)

Eladó kijelenti, hogy a szerződés jelenleg is hatályos és érvényes, azonban azt 2023. március 05. napjával felmondta, 6 hónapos felmondási idővel.

6./ Szerződő felek rögzítik, hogy az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény 1. § (1) bekezdés c, pontja alapján a praxisjog az egészségügyi államigazgatási szerv által az a) pont szerinti orvos részére adott önálló orvosi tevékenység nyújtására jogosító engedélyben foglalt jog, amely alapján önálló orvosi tevékenység területi ellátási kötelezettséggel, meghatározott körzetben végezhető.

Ugyanezen jogszabály 2.§ (3) bekezdése alapján a praxisjog olyan, személyhez kapcsolódó vagyoni értékű jog, amely jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén elidegeníthető és folytatható.

Ugyanezen jogszabály 2/A. § (1) bekezdése szerint a praxisjog elidegenítésére vonatkozó szándékát az azt elidegeníteni kívánó személy - ha van a praxisjogot megszerezni kívánó orvos, őt is megjelölve - bejelenti a praxiskezelőnek és az adott praxisjoggal érintett települési önkormányzatnak. Ha a (2) bekezdés b) pontja alapján a települési önkormányzat nem szándékozik a praxisjogot megszerezni kívánó orvossal a 2/B. § szerinti feladat-ellátási szerződést kötni, úgy a települési önkormányzat, valamint a praxiskezelő - az (1a) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - jelöl meg más, a praxisjogot megszerezni kívánó orvost.

Az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény végrehajtásáról szóló 313/2011 (XII. 23.) Korm. r. 13.§ (1) bekezdése alapján a praxisjogot csak olyan személy részére lehet elidegeníteni, aki nem rendelkezik praxisjoggal, de igazolja, hogy hogy megfelel a praxisjog megszerzéséhez szükséges feltételeknek.

entitlement in respect thereof that would hinder or restrict the acquisition of property by the Buyer.

The Seller presents its contract dated September 08, 2022 with the Municipality of Hortobágy for the dental district of Hortobágy 090096103 ÁNTSZ (4071 Hortobágy, József A. utca 1.)

The Seller declares that the contract is still in force and valid, but has terminated it as of March 05, 2023, with 6 months' notice.

6./ The Contracting Parties agree that, pursuant to Section 1 (1) (c) of Act II of 2000 on Independent Medical Activities, the right of practice is the right included in the license granted by the state health administration body to provide independent medical activities to a doctor referred to in point (a), on the basis of which independent medical activity may be carried out with territorial care obligations in a defined area.

Pursuant to Paragraph 2(3) of the same law, the right of practice is a right of property relating to a person which may be alienated and continued under conditions laid down by law.

According to Section 2/A(1) of the same law, the person intending to alienate the right to practice - if there is a doctor wishing to acquire the right to practice - shall notify the practice manager and the local government concerned by the given practice law. If, pursuant to Paragraph (2)(b), the local government does not intend to conclude a contract for the performance of tasks pursuant to Section 2/B with the doctor wishing to obtain the right to practice, the local government and the practice manager shall, considering the provisions of Paragraph (1a), designate another doctor wishing to acquire the right to practice.

Pursuant to Section 13 (1) of Government Decree No 313/2011 (XII. 23) on the implementation of Act II of 2000 on Independent Medical Activities, the right to practice may only be alienated to a person who does not have the right to practice but proves that he or she meets the conditions necessary for obtaining the right to practice.

DR. OLÁH DÁVID ISTVÁN 3

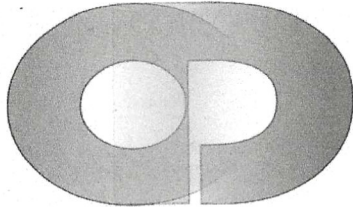
ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36074026
4024 Debrecen, Rákóczi F. u. 2-32. fsz. 2.

Adószám: 56974364-1-29

Szlsz.: CIB Bank Zrt.

10702064-72513361-51100005



Dr. Oláh Dávid István

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara

Kasz: 36074026

Iroda/Office: 4024 Debrecen, Rákóczi u. 2-32. fszt., 2. ajtó

Aliroda: 4281 Létavértes, Rózsa utca 1.

Tel: 0036309658750

E-mail: info@olahdavidugyved.hu

A praxisjogra vonatkozó adásvételt az adásvétel megvalósulását követő harminc napon belül az eladó bejelenti a praxiskezelőknek.

7./ Eladó kijelenti, hogy

- a Magyar Orvosi Kamara tagja, az alap és működési nyilvántartásban 93833 szám alatt szerepel, fogorvos;
- a praxisára 2022. szeptember 08. napján Hortobágy Község Önkormányzatával feladat-ellátási szerződést kötött, mint megbízott és személyes ellátásra kötelezett orvos, amelynek közös megegyezéssel történő megszüntetését kezdeményezi;
- az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény 2/A.§ (1) bekezdés alapján a praxisjog elidegenítésére vonatkozó szándékát – a praxisjogot megszerezni kívánó orvost is megjelölve – bejelenti Hortobágy Község Önkormányzata részére a jelen adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg.

8./ Vevő kijelenti, hogy

- nem rendelkezik praxisjoggal, és megfelel a praxisjog megszerzéséhez szükséges feltételeknek, így szerzőképessége az 2./ pontban körülírt praxisjog vonatkozásában igazoltnak tekintendő;
- amennyiben Hortobágy Község Önkormányzata támogatja a jelen praxisjog adásvételt, úgy kötelezettséget vállal az önkormányzattal a feladat-ellátási előszerződés, és végleges szerződés megkötésére,
- a praxisengedély kiadása iránti kérelmet benyújtja az engedélyező szerv részére, valamint a fogorvosi tevékenység megkezdéséhez szükséges valamennyi engedélyt megszerzi.

7./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi előszerződés alapján létrejövő végleges adásvételi szerződés konjunktív feltételei, hogy

- Hortobágy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban támogassa felek között a jelen előszerződésben rögzített praxisjog adásvételt;

- Hortobágy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban hozzájáruljon a Dr. Szilágyi Lilla Gabriellával, mint megbízott és személyes ellátásra kötelezett orvossal megkötött feladat-ellátási szerződés megszüntetéséhez;

DR. OLÁH DÁVID ISTVÁN

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36074026
4024 Debrecen, Rákóczi F. u. 2-32. fsz. 2.

Adószám: 56974364-1-29

Szlsz.: CIB Bank Zrt.

10702044-72513361-51100005

The sale and purchase of practice law shall be reported by the seller to the practice manager within thirty days of the completion of the sale.

7. / The Seller declares that

- she is the member of the Hungarian Medical Chamber, listed in the basic and operational register under number 93833, dentist;
- for his practice on 8th September 2022 she has concluded a contract for the performance of tasks with the Municipality of Hortobágy as a commissioned and obliged doctor to provide personal care, which termination by mutual agreement shall be initiated by her;
- pursuant to Section 2/A(1) of Act II of 2000 on Independent Medical Activities, the seller shall notify the Municipality of Hortobágy of her intention to dispose of the right to practice – also indicating the doctor wishing to acquire the right to practice – at the same time as signing the present preliminary sales contract.

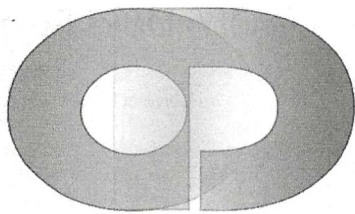
8./ The Customer declares that

- does not have practice law at all and she meets the conditions for obtaining practice law, so her authorship is deemed to be verified in relation to the practice law described in point 2./;
- if the Municipality of Hortobágy supports the sale and purchase of this right of practice, she undertakes to conclude a preliminary contract and a final contract with the municipality for the performance of tasks,
- she applies for a license to practice to the licensing body and obtains all the authorizations required to practice as a dental practitioner.

7. / The Contracting Parties acknowledge that the conjunctive conditions of the final sales contract concluded on the basis of this pre-sale contract are:

- The Representative Council of the Municipality of Hortobágy shall bring a decision to support the sale and purchase of practice rights between the parties specified in this preliminary contract;

- The Representative Council of the Municipality of Hortobágy shall bring a decision to approve the termination of the task supply contract concluded with Lilla Gabriella Dr. Szilágyi as a practice operator;



Dr. Oláh Dávid István

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara

Kasz:36074026

Iroda/Office: 4024 Debrecen, Rákóczi u. 2-32. fszt., 2. ajtó

Aliroda: 4281 Létavértes, Rózsa utca 1.

Tel: 0036309658750

E-mail: info@olahdavidugyved.hu

- Hortobágy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete határozatban döntsön arról, hogy Vevőt, mint a praxisjogot megszerezni kívánó fogorvost megbízza a Hortobágy község 090096103 ÁNTSZ azonosító számú fogorvosi körzeti területi ellátási kötelezettségű fogorvosi alapellátási tevékenység végzésével és feladat-ellátási előszerződést kössön vele.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Hortobágy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete nem kíván a praxisjogot megszerezni kívánó Vevővel az adott körzetben feladat-ellátási szerződést kötni, erről a bejelentés napjától számított 45 napon belül nyilatkoznia kell. Ebben az esetben felek a jelen adásvételi előszerződést felbontják és az eredeti állapotot helyreállítják, a foglaló jogkövetkezményét nem alkalmazzák.

9./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen előszerződés és a végleges adásvételi szerződés megkötését követően is helytáll valamennyi olyan vagyoni és nem vagyoni kárért és kötelezettségért, amely a praxis működtetési jogának átruházását megelőzően fogorvosi tevékenységével összefüggésben keletkezett.

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy a praxis működtetésével kapcsolatos költségek az Eladót terhelik Vevő birtokbalépéséig, illetve amíg Vevő a finanszírozási szerződés alapján tevékenységét meg nem kezdi.

11./ Eladó a praxist a végleges adásvételi szerződésben foglalt időpontban adja át Vevő részére az ingóságok átadásával, a betegdokumentációk, a praxisban vezetett valamennyi nyilvántartás, számítógépes adatbázis birtokának átruházásával, átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírása mellett.

12./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a végeleges adásvételi szerződés megkötését követően a praxis birtokbavételének időpontjáig a közfinanszírozott területi ellátási kötelezettsége végzéséhez szükséges engedélyeket beszerzi és a közfinanszírozási szerződést megköti.

13./ Felek rögzítik, hogy a praxis átadását megelőző időszakra járó finanszírozás a birtokbaadás

- The Representative Council of the Municipality of Hortobágy shall bring a decision to entrust the Buyer, as a dentist wishing to acquire the right to practice, to perform primary dental care activities with the territorial care obligation of the Municipality of Hortobágy 090096103 ÁNTSZ and to conclude a preliminary contract for the provision of tasks with him.

8. / The Contracting Parties agree that if the Representative Council of the Municipality of Hortobágy does not wish to conclude a contract for the performance of tasks in the given district with the Buyer wishing to acquire the right to practice, she must declare this within 45 days from the date of notification. In this case, the parties terminate this preliminary contract of sale and restore the original condition, without applying the legal consequences of the earnest money.

9. / The Seller undertakes to be liable for all material and non-material damages and liabilities incurred in connection with his dental activities prior to the transfer of the right to operate the practice even after the conclusion of this preliminary contract and the final sales contract.

10. / The Contracting Parties agree that the costs related to the operation of the practice shall be borne by the Seller until the Buyer enters possession or until the Buyer commences its activity under the financing agreement.

11./ The Seller shall hand over the practice to the Buyer at the time specified in the final sales contract by handing over movable property, transferring the possession of patient records, all records kept in the practice, computer database, and signing a handover protocol.

12./ After the conclusion of the final purchase contract, the Buyer undertakes to obtain the permits necessary for the performance of her publicly funded territorial supply obligation and to conclude the public financing contract until the time of taking possession of the practice.

13./ The Parties agree that the financing support from the state for the period prior to the handover of the

DR. OLÁH DÁVID ISTVÁN

ügyvéd

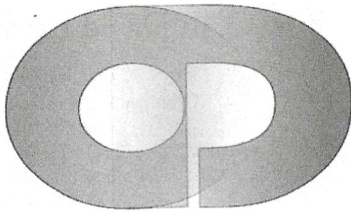
Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36074026

4024 Debrecen, Rákóczi F. u. 2-32. fszt. 2.

Adószám: 56974364-1-29

Szlsz.: CIB Bank Zrt.

10702064-72513361-51100005



Dr. Oláh Dávid István

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara
Kasz:36074026

Iroda/Office: 4024 Debrecen, Rákóczi u. 2-32. fszt., 2. ajtó

Aliroda: 4281 Létavértes, Rózsa utca 1.

Tel: 0036309658750

E-mail: info@olahdavidugyved.hu

időpontjáig Eladót illeti meg az ezen időpontig végzett tevékenysége ellenértékéért, függetlenül attól, hogy az mikor kerül folyósításra, feltéve, hogy a praxis átadása a 11./ pontban meghatározott időpontban megtörténik.

Vevő a praxis átvételének időpontjától esedékes finanszírozásra jogosult, feltéve, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésre kerül és a praxis átadása a 11./ pontban meghatározott időpontban megtörténik.

14./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi előszerződés még nem jelenti Eladó hozzájárulását a 4071 Hortobágy, József Attila utca 1. szám alatti telephelyen, területi ellátási kötelezettséggel működtetett 090096103 ÁNTSZ azonosító számú vegyes fogászati praxis működtetési jogának Vevő javára történő elidegenítéséhez, a Vevő általi megszerzéséhez, valamint ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát az egészségügyi államigazgatási szerv a fogorvosi körzetre bejegyezze.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását a végleges adásvételi szerződésben, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja meg.

15./ Eladó kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta a praxisjog elidegenítésével kapcsolatos adózásra vonatkozóan.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 28.§ (6) bekezdése értelmében egyéb jövedelemnek minősül az önálló orvosi tevékenységről szóló törvény szerinti praxisjog átruházásából származó bevételnek a korábban értékcsökkenési leírás címén költségként el nem számolt szerzési értéket és a megfizetett illetéket meghaladó része (e § alkalmazásában: számított összeg), ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő évben történik. Ha az átruházás a praxisjog megszerzését követő második évben vagy azt követően történik, a jövedelem a számított összeg

1. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
2. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
3. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
4. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és az azt követő években.

practice shall be due to the Seller until the date of handover as consideration for the activities performed up to that date, regardless of when it is disbursed, provided that the transfer of the practice takes place on the date specified in Section 11./.

The Buyer is entitled to financing support from the date of taking over the practice, provided that the final purchase contract is concluded, and the practice is handed over at the date specified in Section 11./.

14./ The Contracting Parties agree that this preliminary contract of sale does not yet constitute the consent of the Seller to the alienation to the Buyer of the right to operate a mixed dental practice operated at 1st József Attila street Hortobágy,, with a territorial supply obligation, 090096103 ÁNTSZ ID number, and to the Buyer's ownership by the state health administration body to register the ownership of the Buyer in the dental district. The Seller gives her unconditional and irrevocable consent in the final purchase contract, simultaneously with the full payment of the purchase price.

15./ The Seller declares that the acting lawyer has provided him with detailed information regarding the taxation related to the alienation of practice law. Pursuant to Section 28 (6) of Act CXVII of 1995 on Personal Income Tax, the part of the income from the transfer of practice rights under the Act on Independent Medical Activities in excess of the acquisition value and the duty paid (for the purposes of this Section: calculated amount) that was not previously recognised as depreciation costs shall be considered as other income if the transfer takes place in the year of acquisition or in the following year. If the transfer takes place in the second year after obtaining the right to practice, the income shall be the calculated amount

1. 90 per cent in the second year following the year of acquisition,
2. 60 per cent in the third year following the year of acquisition,
3. 30 per cent in the fourth year following the year of acquisition,
4. 0 percent in the fifth and subsequent years following the year of acquisition.

DR. OLÁH DÁVID ISTVÁN

ügyvéd

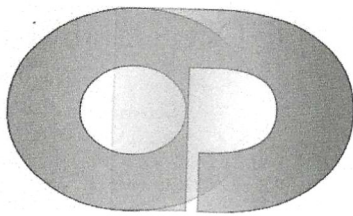
Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36074026
4024 Debrecen, Rákóczi F. u. 2-32. fsz. 2.

Adószám: 56974364-1-29

Szlsz.: CIB Bank Zrt.

10702064-72513361-51100005

6



Dr. Oláh Dávid István

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara

Kasz:36074026

Iroda/Office: 4024 Debrecen, Rákóczi u. 2-32. fszt., 2. ajtó

Aliroda: 4281 Létavértes, Rózsa utca 1.

Tel: 0036309658750

E-mail: info@olahdavidugyved.hu

Tekintettel arra, hogy Eladó a praxisjogot 2022. évben szerezte a fentiek szerint, azonban annak átruházásból származó bevétel után személyi jövedelemadó bevallási és befizetési kötelezettség terheli tekintettel arra, hogy alacsonyabb vételárért értékesíti mint amennyiért szerezte, így jövedelmet nem szerez.

16./ Vevő kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta a praxisjog megszerzésével kapcsolatos illetékfizetési kötelezettségre vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy a jelen adásvételi előszerződés megkötésének napján az illetékfizetési kötelezettség nem terjed ki az önálló orvosi tevékenység praxisjogának megszerzésére (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 2016.06.16. napjától hatályon kívül helyezett 18.§ (2) bekezdés f) pontja alapján), így megszerzés mentes a vagyonszerzési illeték megfizetése alól.

17./ Eladó kinyilatkozza, hogy magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva, kizárva nincs.

Vevő kinyilatkozza, hogy iráni állampolgár, érvényes tartózkodási engedéllyel rendelkezik Magyarországon, szerződéskötési képessége korlátozva, kizárva nincs.

Vevő kijelenti továbbá, hogy ismeri az angol nyelvet, így jelen szerződés angolul szerkesztett változatát teljes mértékben megértette és elfogadja, magára nézve kötelezőnek ismerik el.

Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a szerződést teljeskörűen elmagyarázta – angol és magyar nyelven is – amelyet teljeskörűen megértettek.

Felek megállapítják, hogy szerződés nyelvtani értelmezésből eredő vita esetén a magyar nyelvű szerződés az irányadó.

18./ A felek megbízzák Dr. Oláh Dávid István egyéni ügyvédet (székhely: 4024 Debrecen, Rákóczi Ferenc utca 2-32. fsz/2., helyettesítésre jogosult: Dr. Oláh István Attila ügyvéd, székhely: 4024 Debrecen, Liszt F. u. 6. 1/8.) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével. Dr. Oláh Dávid

Given that the Seller acquired the right to practice in 2022 as described above, it is subject to personal income tax return and payment obligation on the proceeds of the transfer.

16./ The Buyer declares that the acting lawyer has informed her in detail about the obligation to pay fees related to the acquisition of practice rights.

Given that on the date of conclusion of this preliminary sales contract, the obligation to pay fees does not extend to the acquisition of the right to practice independent medical activities (pursuant to Section 18 (2) (f) of Act XCIII of 1990 on Fees, repealed from 16.06.2016), acquisition is exempt from payment of property acquisition duty.

17./ The Seller declares that she is a Hungarian citizen, her ability to conclude contracts is not limited or excluded.

The Buyer declares that she is an Iranian citizen, has a valid residence permit in Hungary, her ability to conclude contracts is not limited, not excluded.

Customer further declares that she is familiar with the English language, and therefore fully understands and accepts the English-edited version of this Agreement and agrees to be bound by her.

The parties declare that the acting lawyer has fully explained the contract – both in English and Hungarian – which they fully understood.

The Parties agree that in the event of a dispute arising from a grammatical interpretation, the contract in Hungarian shall prevail.

18./ The parties entrust Dr. Dávid István Oláh, individual lawyer (registered office: 4024 Debrecen, Rákóczi Ferenc utca 2-32. fsz/2., entitled to substitute: Dr. István Attila Oláh, attorney-at-law, registered office: 4024 Debrecen, Liszt F. u. 6. 1/8.) to prepare and countersign this contract. Dr. Dávid István Oláh, attorney at law, accepts the power of attorney by countersigning this contract.

DR. OLÁH DÁVID ISTVÁN

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36074026

4024 Debrecen, Rákóczi F. u. 2-32. fsz. 2.

Adószám: 56974364-1-29

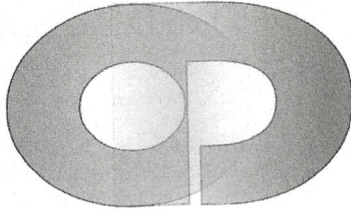
Szlsz.: CIB Bank Zrt.

10702064-72513361-51100005

7

Dr. Negün Mansouri

Szly



Dr. Oláh Dávid István
ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara
Kasz: 36074026

Iroda/Office: 4024 Debrecen, Rákóczi u. 2-32. fszt., 2. ajtó
Aliroda: 4281 Létavértes, Rózsa utca 1.

Tel: 0036309658750

E-mail: info@olahdavidugyved.hu

István ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

19. / Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi előszerződés, a végleges adásvételi szerződés és kapcsolódó okiratok készítésével kapcsolatos költség, az ügyvédi munkadíj vevőt terheli.

20./ Felek a jelen adásvételi előszerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) előírásainak megfelelően az ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése, valamint a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer révén meggyőződött, az előírt adatokat az adásvételi előszerződésben feltüntette. Felek beazonosítása a 2017. évi CXXXVI. törvény (Üttv.) 32-33.§-nak megfelelően történt. Felek hozzájárulnak továbbá ahhoz is, hogy adataikat az eljáró ügyvéd az ügyvédi megbízás keretein belül kezelje.

Az ellenjegyzéssel az okiratszerkesztő ügyvédként tanúsítom, hogy az adásvételi előszerződés az ügyvédi törvény 44.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint készült. Az adásvételi előszerződés a hatályos jogszabályoknak megfelel. A felek beazonosítását elvégeztem, és a felek az adásvételi előszerződést előttem saját kezűleg írták alá.

21./ Szerződő felek az előszerződés jogi természetét és jogkövetkezményeit megismerték, az ezzel kapcsolatos tájékoztatást a jelen adásvételi előszerződést szerkesztő ügyvédtől megkapták. Jelen adásvételi előszerződésben a Felek a végleges adásvételi szerződés valamennyi lényeges feltételében megállapodtak, erre tekintettel amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének valamennyi feltétele teljesül, úgy a bíróság bármelyik fél kérelmére létrehozhatja az adásvételi szerződést a Felek között, a jelen előszerződésben meghatározott feltételek szerint.

19. / The Contracting Parties agree that the costs related to the preparation of this preliminary contract of sale, the final sales contract and related documents shall be borne by the buyer of the lawyer's fee.

20./ By signing this preliminary sales contract, the Parties certify that they have been identified by the lawyer acting in accordance with the provisions of the uniform regulations on the prevention and combating of money laundering and terrorism adopted by the Hungarian Bar Association. The identification of the parties was carried out by the lawyer in accordance with the provisions of Act LIII of 2017 on the Prevention and Combating of Money Laundering and Terrorist Financing (AML/CFT), their identities were verified through the verification of identity cards and the Data Reporting Framework Strengthening the Security of Legal Transactions, and the required data were indicated in the preliminary sales contract. Identification of parties pursuant to Act CXXXVI of 2017 (Act on Civil Liberties) §§ 32-33. The Parties also consent to the processing of their data by the acting lawyer within the framework of the lawyer's engagement.

By countersigning, as a lawyer drafting the deed, I certify that the preliminary contract of sale was drawn up in accordance with Section 44 (1) of the Lawyers Act. The preliminary contract of sale complies with the applicable legislation. I have identified the parties, and the parties signed the preliminary contract of sale in front of me in their own hand.

21./ The contracting parties got acquainted with the legal nature and legal consequences of the preliminary contract, and received the related information from the lawyer drafting this preliminary sales contract. In this preliminary contract of sale, the Parties have agreed on all the essential terms of the final sales contract, therefore, if all the conditions for concluding the purchase contract are met, the court may, at the request of either party, conclude the contract of sale between the Parties under the conditions specified in this preliminary contract.

The Seller also acknowledges that a pending legal situation arises from the conclusion of the preliminary

DR. OLÁH DÁVID ISTVÁN
ügyvéd

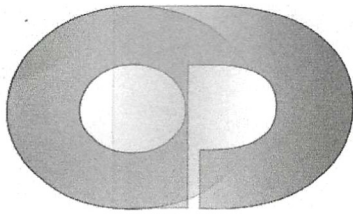
Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36074026
4024 Debrecen, Rákóczi F. u. 2-32. fsz. 2.

Adószám: 56974364-1-29

Szlsz.: CIB Bank Zrt.

10702054-72513361-51100005

8



Dr. Oláh Dávid István

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara

Kasz:36074026

Iroda/Office: 4024 Debrecen, Rákóczi u. 2-32. fszt., 2. ajtó

Aliroda: 4281 Létavértes, Rózsa utca 1.

Tel: 0036309658750

E-mail: info@olahdavidugyved.hu

Az Eladó azt is tudomásul veszi, hogy az adásvételi előszerződés megkötésétől kezdődően függő jogi helyzet áll be, azaz a végleges adásvételi szerződés megkötéséig nem jogosult a praxisjogot más, harmadik személy részére elidegeníteni, arra bármilyen jogot alapítani.

Szerződő felek az adásvételi előszerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá azzal, hogy egyben kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződést a Hortobágy Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7./ pontban foglalt feltételeket tartalmazó határozatának meghozatalától számított 60 napon belül megkötik.

22./ Felek a jelen előszerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták. Jelen adásvételi előszerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Felek elismerik, hogy a jelen adásvételi előszerződésből egy-egy példányt átvettek.

contract of sale, i.e. it is not entitled to alienate the right of practice to any other third party until the conclusion of the final purchase contract, or to base any right thereon.

The Contracting Parties confirm the preliminary contract of sale as fully agreeable to their will, with the same undertaking that, on the basis of this preliminary sales contract, the final purchase contract shall be concluded from the date of the decision of the Representative Council of the Municipality of Hortobágy containing the conditions set out in Section 7./ within 60 days shall be concluded.

22./ After reading and interpreting this preliminary contract, the parties have signed this preliminary contract with their approval before a lawyer who countersigned in full agreement with their will. This preliminary contract of sale also constitutes a lawyer's draft of facts. The Parties acknowledge that they have received a copy of this preliminary contract of sale.

Debrecen, 2023. május 03.

Debrecen, 03/05/2023

Dr. Szilágyi Lilla Gabriella

Eladó

Negin Mansouri

Vevő

Ellenjegyzem 2023. május 03. napján, Debrecenben:

DR. OLÁH DÁVID ISTVÁN

ügyvéd

Debreceni Ügyvédi Kamara, KASZ: 36074026

4024 Debrecen, Rákóczi F. u. 2-32. fsz. 2.

Adószám: 56974364-1-29

Szlsz.: CIB Bank Zrt.

10702064-72513361-51100005